

Разъяснения по Повестки дня внеочередного общего собрания собственников МКД.

1. Вопрос: Производить корректировку начислений по коммунальным ресурсам, затраченных на содержание общего имущества МКД в соответствии с фактически затраченными коммунальными ресурсами по показаниям ОДПУ ежемесячно.

С 1 сентября 2022 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 03.02.2022г № 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме", которое изменило порядок расчетов за коммунальные ресурсы (КР) по содержанию общего имущества МКД (СОИ), а именно:

- **Новые требования обязывают оплачивать КР на СОИ всех потребителей.** Раньше считалось, что общедомовое потребление возможно, только если его предусматривают конструктивные особенности дома. Теперь прямо указали, что **«Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод»** (п. «Л» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее – Правила № 491).

- Конкретизирован состав КР на СОИ, куда относится: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод. Важная оговорка: КР на СОИ по газу законом не предусмотрено, а отопление продолжает выставляться как единая коммунальная услуга (п. 29(1) Правил № 491).

- Предусмотрели порядок расчета КР на СОИ по новым формулам, исходя из конкретной ситуации:

- если общедомового счетчика нет (он выведен из строя или истек еще срок поверки) — расчет делается по нормативу;
- если установлен общедомовой прибор учета, но собственники не приняли решение о распределении КР на СОИ по факту, то в основе расчета норматив, который в дальнейшем пересчитывается на фактическое потребление;
- если собственники проголосовали за начисление по среднемесячному потреблению КР на СОИ, то оно выставляется в расчетном периоде, а затем корректируется на факт;
- такой же принцип используется при оплате КР на СОИ по факту на основе показания общедомового прибора учета;
- если в доме установлена автоматизированная информационно-измерительная система учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, то КР на СОИ определяется по ней каждый месяц.

- в случае, если УК имеет отрицательный КР на СОИ (индивидуальное потребление жителей превышает общедомовое), то плата за КР на СОИ не начисляется, а в следующем расчетном периоде (или следующих расчетных периодах), уменьшается на величину отрицательного КР на СОИ.

- В законе устанавливается три случая перерасчета (п. 29(3) Правил № 491) по КР на СОИ:

- если нет решения собственников о том, чтобы выставлять сверхнормативный объем КР на СОИ, то доначисление по КР на СОИ осуществляется каждый год, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом (то есть, до 31 марта 2023 года потребители получают доначисление за весь сверхнормативный объем КР на СОИ, потребленный за 2022 год);
- при прекращении управления многоквартирным домом лицом (плата доначисляется за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме)
- если собственники приняли решение о том, чтобы начислять КР на СОИ по факту, то доначисление им производится за период, предшествующий такому решению (если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом).

- УК обязана раскрывать в квитанции информацию по КР на СОИ по каждому виду коммунального ресурса (п. 29(4) Правил № 491).

Если происходит изменение нормативов или тарифов, то для дома, где нет ТСЖ, решение собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется (п. 29(5) Правил № 491).

- Дополнительные изменения внесены в Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354)). Установлены требования о том, что:

- определение КР на СОИ для сточных вод осуществляется через коллективный (общедомовый) прибор учета сточных вод, а при его отсутствии – через аналогичные приборы учета холодной воды и горячей воды;
- объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов учета, считается потребленным в соответствующем расчетном периоде независимо от наличия возможности снятия такими приборами учета посуточных показаний;
- для непосредственного управления остается понятие коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды (ОДН).

В составе трат на содержание общего имущества прямо включили расходы на:

- содержание внутридомовых инженерных систем;
- на снятие показаний приборов учета;
- выставление квитанций, ведение работы с дебиторской задолженностью;
- ведение информационной базы по начислениям (п. 29 Правил № 491).

Таким образом УК, инициировав ОСС, выступая в интересах Собственников, предлагает начислять КР на СОИ по факту, а не производить доначисление по КР на СОИ каждый год, в I квартале, за прошедший расчетный год. Такое предложение вынесено на голосование, говоря простым языком, чтобы в ЕПД за прошедший расчетный год в I квартале не было огромных сумм за КР на СОИ, а корректировки происходили ежемесячно и суммы начисления за КР на СОИ не сильно разнились с предыдущими годами.

2. Вопрос. Утверждение Приложения № 3 в новой редакции к договору управления многоквартирным домом, утвержденному Протоколом Общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом.

По данному вопросу хотим отметить, что договор приведен в соответствие с актуальным законодательство РФ на 2023 год. Существенных изменений не так много, главное изменение заключается в стоимости дополнительных работ (услуг), предоставляемых ООО Управляющая компания «Центрстрой», а именно: консьерж и видеонаблюдение. По данным услугам в 2008 году была установлена фиксированная цена по всем домам 6 руб. 25 коп. за м2, и больше с этого времени не повышалась и не индексировалась. Управляющая компания – это коммерческая организация. Её доходы складываются из работ и услуг, которые оплачивают собственники и наниматели помещений по договору управления и которые УО оказывает на платной основе.

Технически устаревают системы видеонаблюдения, которые необходимо ремонтировать, заменять, а рыночная стоимость на комплектующие растёт. Консьержи, находящиеся в ваших подъездах, также из этой суммы получают свои зарплаты, а Управляющая компания оплачивает их полный социальный пакет, т.к. все наши сотрудники работают официально трудоустроенными. Обращаем Ваше внимание на то, что индексация тарифов на ЖКУ происходит ежегодно и на данный момент повысили законодатели уже и МРОТ, а управляющая компания, без повышения тарифа за услуги консьержа и видеонаблюдения, из которых и складывается основная прибыль для развития и рыночной устойчивости, несет колоссальные убытки. В договоре и на сайте управляющей компании имеется подробная калькуляция.

В случае, если большинство собственников Вашего дома примет отрицательное решение по данному вопросу, мы будем вынуждены отказать Вам в услуге консьержа и ежемесячно будем делать Вам перерасчет по данной услуге, согласно утвержденному в 2008 году тарифу 6 руб. 25 коп. за м2, в который она входит.

3. Вопрос. Разрешить использовать общее имущество МКД для размещения оборудования интернет-провайдеров с целью предоставления качественного, бесперебойного доступа к сети Интернет жителям дома, а также для размещения терминалов оплаты жилищно-коммунальных услуг.

По данному вопросу хотим разъяснить, что согласно Жилищному законодательству РФ, использование общего имущества МКД возможно только по решению общего собрания собственников. На данный момент оборудование интернет-провайдеров и терминалы оплаты ЖКУ размещены в Вашем доме не правомерно, т.к. общего собрания по данному вопросу не было. Так же хотим Вас проинформировать о том, что один из собственников МКД, расположенного в г. Реутов, подал гражданский иск на интернет-провайдера МГТС именно по незаконному размещению оборудования в МКД и, если Реутовский городской суд примет положительное решение, управляющая компания будет вынуждена демонтировать оборудование всех интернет-провайдеров до решения ОСС МКД. Таким образом, чтобы привести все в соответствие с Жилищным законодательством мы и включили данный вопрос в повестку ОСС, чтобы Собственники и дальше продолжали пользоваться услугами интернета.